



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Zinsabsicherung ist das Gebot der Stunde – man kann das nicht oft genug wiederholen! Mittlerweile liegen die Bauzinsen mehr als drei Mal so hoch wie zu Jahresanfang. Bei einer Inflationsrate im Euroraum von rund 7 Prozent, die für 2022 erwartet wird, sah sich die EZB endlich veranlasst, auch ihrerseits eine Zinswende einzuleiten. Dort hält man jetzt einen „allmählichen, aber nachhaltigen Pfad“ weiterer Zinserhöhungen für angemessen.

Leitzinsänderungen haben meist keinen unmittelbaren Einfluss auf die Bauzinsen; diese eilen entsprechenden Signalen eher voran. Ein nochmaliger rasanter Anstieg wie im bisherigen Jahresverlauf ist daher zwar nicht zu erwarten. Gleichwohl sehen die meisten Experten in diesem neuen Pfad ein weiteres Aufwärtspotenzial für die Bauzinsen.

Aber auch diejenigen, die Wohneigentum erwerben wollen, erwarten laut einer Umfrage mehrheitlich eine Verteuerung – und das für die nächsten drei Jahre. Jeder Prozentpunkt mehr kostet viel Geld. Das Thema Zinsabsicherung ist bei ihnen jedenfalls angekommen. Das zeigt der deutliche Anstieg der Nachfrage bei Bausparkassen seit Mitte März.

Dennoch fragen sich immer mehr, ob sie sich Wohneigentum überhaupt noch leisten können. Hier ist die Politik aufgefordert, alles zu tun, damit Wohneigentum nicht zum Privileg Besserverdienender wird.

Bernd Hertweck

Ohne Bauwende keine Klimawende

– Trendstudie zum Thema Klimaneutralität bis 2045 –

Die notwendige Klimawende lässt sich nur mit einer Bauwende erreichen. Die Herausforderungen sind riesig – auch unter finanziellen und sozialen Aspekten.

„Ohne eine Bauwende gibt es keine Klimawende“. Das erklärte der Vorstandsvorsitzende des Verbands der Privaten Bausparkassen, Bernd Hertweck, bei der Vorstellung der Trendstudie. „Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erreichen wir nur, wenn wir das Sanierungstempo im Gebäudesektor stark beschleunigen.“ Für Wohneigentümer und Mieter habe die Bauwende gravierende Folgen. „Umso wichtiger ist es“, so Hertweck, „dass wir sie auf diesem Weg mitnehmen.“ Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit müssten zusammen gedacht werden.

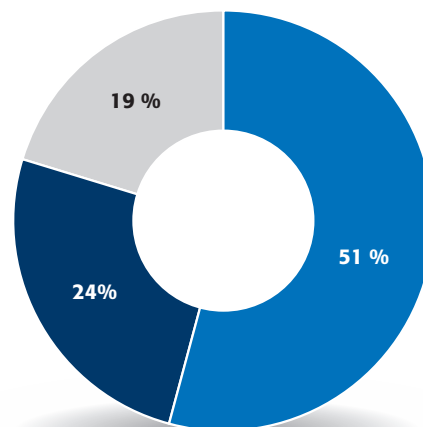
Sorgen vor finanzieller Überforderung

Eine repräsentative Umfrage des Forsa-Instituts zeigt, dass sich 42 Prozent der Deutschen vor einer finanziellen Überforderung durch steigende Energiepreise fürchten. Bei Beziehern niedriger Einkommen sind es sogar 66 Prozent. Eine Mehrheit (51 Prozent) ist deshalb der Meinung, dass Wohneigentümer, Mieter und der Staat die durch energetische Sanierungsmaßnahmen entstehenden Kosten tragen sollen. Bei der Sanierungspflicht ist

Fortsetzung auf Seite 2

Wer sollte die Kosten von Sanierungsmaßnahmen tragen?

- Eigentümer, Mieter und Staat
- Nur der Eigentümer
- Eigentümer und Mieter



Quellen: Forsa-Institut,
Institut für Zukunftspolitik

INHALT

Wohnen ohne Gebrauchsanweisung – Interview	3	Ländliches Wohnen sieht anders aus – Interview	6
Jungakademiker erhalten Wissenschaftspreis	5	Schlichtungsverfahren wurde 20	8

Fortsetzung von Seite 1

Deutschland gespalten: 45 Prozent unterstützen sie; 49 Prozent lehnen sie ab. Die Befürworter fordern dabei aber eine ausreichende Übergangszeit (84 Prozent) und einen sozialen Ausgleich (81 Prozent).

Hohe Bereitschaft zu energetischen Sanierungsmaßnahmen

Die Bereitschaft zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ist groß. 70 Prozent der Wohneigentümer planen solche für die nächsten Jahre. Von ihnen setzen 80 Prozent auf Photovoltaik und Solarthermie. Vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um Versorgungssicherheit ist es zu

verstehen, dass für mittlerweile 79 Prozent der Wohneigentümer beim Kauf einer neuen Heizungsanlage eine sichere Energieversorgung sehr wichtig ist – und für 20 Prozent immerhin wichtig. Für gut zwei Drittel der Befragten (69 Prozent) bleibt eine staatliche Förderung für den Einbau wichtig.

Förderprogramme oft unbekannt

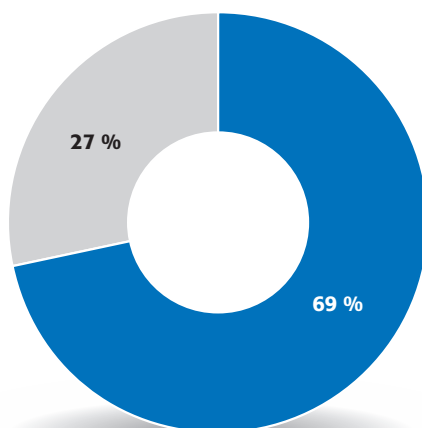
Die zahlreichen Förderprogramme zu Energieeffizienz und Energiesparen sind den Deutschen jedoch kaum bekannt. Nur jeder Vierte (27 Prozent) fühlt sich sehr gut oder gut informiert, mehr als zwei Drittel (69 Prozent) fühlen sich



schlecht informiert. Der geringe Kenntnisstand geht mit der Tatsache einher, dass wiederum mehr als zwei Drittel (70 Prozent) ihre Heiz- und Stromkosten nicht oder nur ungefähr kennen.

Wie gut kennen Sie die Förderprogramme zu mehr Energieeffizienz und Energiesparen?

- Fühle mich schlecht informiert
- Fühle mich gut oder sehr gut informiert



Quellen: Forsa-Institut,
Institut für Zukunftspolitik

Im Rahmen dieser Trendstudie des Instituts für Zukunftspolitik wurden Interviews mit Experten des Naturschutzbundes (NABU), der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), der Architektenkammer Baden-Württemberg, und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen geführt, um auch Aspekte wie „Balance aus Verdichtung, Lebensqualität und Umweltschutz“ oder „Nachhaltige Baustoffe und Kreislaufwirtschaft“ und „Potenziale für Stadt und Land“ beleuchten zu können. Sie ist abrufbar unter www.bausparkassen.de/daten-fakten/studien/

INTERVIEW

Wohnen ohne Gebrauchsanweisung

Einfach bauen. Weniger Hightech im Haus, stattdessen mehr technische Intelligenz schon bei der Hausplanung. Dafür plädiert der Architekt Prof. Florian Nagler von der Technischen Universität München. Im Interview erklärt er, warum er dazu forscht und mit welchen Ergebnissen.

Es ist sicher nicht das erste Interview, das Sie zum Thema „Einfach bauen“ geben? Wird das nicht langsam langweilig für Sie?

Weder das eine noch das andere. Denn es ist ein wichtiges Thema und sinnvolles Ziel, Bauen wieder einfacher zu machen. Man merkt es am Feedback: Es trifft den Nerv der Zeit. Sehr viele, die mit dem Bauen – auch mit dem Wohnungsbau – zu tun haben, sind genervt von diesem Zuviel an Technik in den Gebäuden und der Komplexität, die sich damit verbindet.

Was stört Sie am meisten?

Die Fragestellung schon seit geraumer Zeit, auch für uns, ist ja: Wie gehen wir sinnvoll mit unseren Ressourcen um? Was sind energetisch die richtigen Konzepte, um möglichst wenig Energie zu verbrauchen? – Besonders augenfällig in den letzten Jahren: Wir setzen extrem viel Technik ein, um Energie zu sparen. Gleichzeitig verursacht das aber einen enormen Aufwand. Und in vielen Fällen funktioniert die Technik nicht so wie geplant und konzipiert. Es gibt einen sogenannten Performance-Gap – eine große Lücke zwischen dem, was vorher berechnet wurde, und dem, was sich in der Praxis einstellt unter realen Bedingungen mit echten Menschen. Mit den Mitteln der Architektur lassen sich die Probleme jedoch lösen.

Was können Architektur und Bauen hier leisten? Inwiefern sind sie der Technik überlegen?

Es genügt, bewährte Mittel anzuwenden: Häuser kompakt bauen, sie nicht zu stark aufgliedern. Wichtig sind angemessene Fenstergrößen. Wie ist es denn heute?

Wenn ein Haus über die Vollverglasung im Winter viel Energie verliert und im Sommer extreme Sonneneinstrahlung hat, muss dieses Manko irgendwie über die Haustechnik ausgeglichen werden. Wenn man das aber schon vom Entwurf her anders aufzieht, braucht man die Technik gar nicht.

Müssen sich Architekten also vorher noch mehr Gedanken machen?

Das schadet nie. Vordergründig geht mit Technik sehr viel. Aber ihr Einsatz verbraucht auch sehr viel Energie. Die Geräte müssen erst einmal alle gebaut werden und haben meist eine kürzere Lebensdauer als die Gebäude selbst. Dadurch entstehen viele Probleme, was etwa Wartung und Erneuerung betrifft. Die könnte man vermeiden, wenn man gleich anders entwirft.

Das haben Sie exemplarisch getan mit drei Forschungshäusern aus Beton, Ziegel und Holz, die in Bad Aibling stehen und inzwischen auch bewohnt sind. Warum gerade diese drei Baustoffe?

Es sind die gängigen Materialien beim Wohnungsbau in Deutschland. Damit wollten wir durchexerzieren und ausprobieren, wie stark man vereinfachen und reduzieren kann. Ziel waren möglichst einschichtige Wandaufbauten, auch bei der Außenwand. Beim Dämmbetonhaus ist sie 50 Zentimeter stark. Der Holzbau hat eine massive Holzwand von 30 Zentimetern ohne Dämmung, aber mit einer Holzschalung davor. Und bei der Ziegelwand ist es ein massiver mit Luftkammern gefüllter Ziegel, der außen und innen verputzt ist. Also auch hier ein sehr einfacher Wandaufbau mit einer sehr guten Dämmeigenschaft. Das Gleiche



Prof. Florian Nagler, Inhaber des Lehrstuhls für Entwerfen und Konstruieren an der Technischen Universität München, Architekt und gelernter Zimmermann. Seine Forschungstätigkeit kreist um das Thema „einfach bauen“. Dem widmet er sich auch im gleichnamigen Forschungsverbund aus Architekten und Ingenieuren an der TU München und mit seinem Architekturbüro

Foto: Johanna Nagler

gilt für die Decken: einfache Konstruktionen, wenig Schichten übereinander. Denn in jeder Schicht, die man baut, steckt eine gewisse Fehleranfälligkeit und: Ein relativ sortenrein gebautes Haus ist später auch viel leichter zu recyceln.

Würden Sie allen drei Häusern ein gleichgutes Prädikat geben?

Jedes hat seine Vor- und Nachteile, das Dämmbetonhaus etwa mehr Speichermasse und deshalb im Sommer etwas bessere Werte als das Holzhaus. Das ist tendenziell ein bis zwei Grad wärmer, verbraucht dafür im Winter aber weniger Energie. Die Dämmung der Wand, der sogenannte U-Wert, ist hier besser als beim Betonbau. Das Mauerwerkshaus liegt irgendwo dazwischen. So einfach

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

und reduziert wie möglich und zugleich ressourcenschonend bauen – dass dieses Prinzip gut funktioniert, hat sich bei allen drei Häusern bewahrheitet.

Einfach bauen – könnte man auch sagen: Schlicht bauen und preisgünstig?

Die Schlichtheit hat man hier zu Forschungszwecken auf die Spitze getrieben. Grundsätzlich könnte man auch so bauen, dass die Fassaden variieren und nur die Konstruktion dahinter immer die gleiche ist. So wie man es bei den Gründerzeitbauten gemacht hat. Und man kann mit diesen einfachen Konstruktionen auch vergleichsweise günstig bauen, was den Holz- und Mauerwerksbau angeht. Das Dämmbetonhaus war aufwendiger.

Gründerzeitbauten haben auch andere Raumhöhen, an denen sich auch die Forschungshäuser orientieren. Haben wir bloß vergessen, wie man einfach und trotzdem schön baut? Oder sind wir irgendwann falsch abgebogen?

Das sind Entwicklungen, die sich im Laufe der Zeit eingestellt haben. Die großen Raumhöhen der Gründerzeitbauten, die wir auch bei unseren Forschungsprojekten als durchaus sinnvoll für das Raumklima ermittelt haben, hat man im Laufe der Zeit aufgegeben, als die Bodenpreise gewaltig durch die Decke gegangen sind. So ließ sich noch ein Geschoss mehr auf demselben Grundstück – mit der gleichen Traufhöhe wie die Nachbarn – unterbringen und das Baurecht optimal ausnutzen. Zu Beginn der Moderne sind viele schöne Häuser entstanden. Aber im Laufe der Zeit ist das anspruchsvolle Konzept der Reduktion banalisiert worden, mit dem Ergebnis vieler wirklich hässlicher und gesichtsloser Gebäude. Außerdem haben wir uns zu sehr darauf verlassen, das, was wir Architekten im Entwurf versäumt haben, durch Technik kompensieren zu können. Auch die Idee des Smart Homes mit der Haussteuerung über Apps, was viele sehr spannend finden, macht das Bauen unnötig komplex und kompliziert und überfordert auch viele Menschen.



Die drei bewohnten Forschungshäuser (v.l.n.r.) Ziegel, Holz, Beton. Der verwendete Dämmbeton ist ein Infralichtbeton, wiegt 750 Kilogramm pro Kubikmeter und ist damit leichter als Wasser (Normalbeton 2,7 Tonnen pro Kubikmeter). Durch die verwendeten Zuschlagstoffe – Blähton und Blähglas statt klassisch Kies und Sand – ist er poröser und dämmt besser. Die Tragfähigkeit ist dadurch allerdings begrenzt. Hochhäuser kann man damit nicht bauen.

Foto: Sebastian Schels/PK Odessa

Was sollte ein Bewohner denn von einem Haus erwarten können – außer einem Dach über dem Kopf?

Er soll darin leben können – ohne dass er eine Gebrauchsanweisung dafür braucht, sich darin wohlfühlen, weil die Proportionen der Räume passen und die Materialien angenehm sind, von denen er umgeben ist. Eine vernünftige Sanitärausstattung gehört dazu und dass man im Winter heizen kann. Aber schon eine Kühlung im Sommer ist im individuellen Wohnungsbau überflüssig, wenn das Haus vernünftig gebaut ist. Wenn es also selber genügend Speichermasse hat, es die Möglichkeit zur Querlüftung gibt und die Fenster richtig dimensioniert sind, geht es auch ohne.

Sie waren einmal Befürworter des Hightech-Hauses. Woher der Sinneswandel? Gab es diesen Punkt, wo man sagt: Jetzt ist das Maß voll?

Ich war noch nie ein Befürworter des Hightech-Hauses, würde aber auch nicht behaupten, dass ich vom Saulus zum Paulus geworden bin. Als Architekturbüro konnten wir schon viele Projekte in Richtung einfaches Bauen umsetzen, weil auch die Anforderungen entsprechend einfach waren. Diese werden allerdings ständig nach oben geschraubt. In Schwaben haben wir jedoch ein Gym-

nasium gebaut, das auf Wunsch des Bauherrn eine Plus-Energie-Schule sein sollte, also ein Gebäude, das mehr Energie erzeugt, als es verbraucht. Es musste ein kompletter Holzbau sein und auch räumlich ein anspruchsvolles pädagogisches Konzept umgesetzt werden. Das haben wir alles hinbekommen. Aber der Einsatz der Technik war für mich hier so grenzwertig, dass ich zu dem Schluss kam: Das ist einfach die falsche Richtung. Da müssen wir früher nach architektonischen Lösungen suchen, einerseits, weil komplexe Technik fehleranfällig ist, andererseits aber auch, weil die Technik hier extrem viel Platz in Anspruch genommen hat.

In Zahlen?

Die Lüftungszentrale war genauso groß wie die Aula – ca. 400 Quadratmeter. Diese Fläche würde ich lieber in die Klassenzimmer stecken. Statt 65 Quadratmeter dann vielleicht 80 Quadratmeter für dieselbe Schülerzahl. Dann hat man vielleicht auch weniger ein Problem, was die Lüftung angeht.

Überhaupt denke ich, dass wir unsere anspruchsvollen Klimaziele nicht mit immer mehr Technik werden erreichen können. Wir werden uns dazu durchringen müssen, zu sparen und vielleicht auch auf manches zu verzichten – nicht zuletzt auch bei der Vorschriftenflut.

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

An welcher Stelle müsste da zuerst was weg?

Die Vorstellung, dass irgendjemand 3600 DIN-Normen entschlacken könnte, ist illusorisch und Entbürokratisierungsbestrebnungen führen aller Erfahrung nach meist zu noch mehr Bürokratie. Deshalb müsste man auch da einen einfachen

Weg finden! Die Bayerische Architektenkammer hat beispielsweise einen Gebäudetyp E vorgeschlagen – E wie einfach und experimentell, den man mit einem kundigen Bauherrn vereinbaren kann. Dann würden – etwas überspitzt gesagt – beim Bauen nur die bayerische Bauordnung beziehungsweise die jewei-

lige Landesbauordnung gelten. An die DIN-Normen darf man sich halten, muss sie aber nicht bis zum Exzess umsetzen. Das würde für die Planer sehr viel Freiheit bringen und vielleicht viele Innovationen ermöglichen – jenseits der Technik. ■

WERNER-LEHMANN-PREIS

Jungakademiker erhalten Wissenschaftspreis

Alle zwei Jahre verleiht der Verband der Privaten Bausparkassen den nach seinem Gründer Werner Lehmann benannten Wissenschaftspreis. Dieser würdigt seit 40 Jahren die Arbeiten von jungen Akademikerinnen und Akademikern zum Thema „Bauen, Wohnen und Finanzieren“. Die Auszeichnung fand jetzt in Berlin statt. Ausgereicht wurden Preise in der Summe von 16.500 Euro.

Den ersten Preis erhielt Maria Plaga für ihre Masterarbeit „Umbau statt Neubau; Umnutzung und Sanierung landwirtschaftlicher Hofanlagen in Sachsen-Anhalt“ an der Hochschule Magdeburg-Stendal.

Der zweite Preis wurde gleich doppelt verliehen: Dr. Tobias von Bressensdorf wurde für seine Dissertation „Das private Hausrecht“, eingereicht an der Universität Leipzig, ausgezeichnet.

Ebenfalls mit dem zweiten Preis gewürdigt wurde die Masterarbeit „Comparative Analysis of the Private Real Estate Financing: a Game Theory Approach“ von Julia Juric, Doktorandin an der Universität Hohenheim.

Den dritten Preis bekam Thomas Licht für seine Masterarbeit „Das Baukindergehalt als ‚Halteprämie‘ für den ländlichen Raum? Empirische Analyse der Förderung von Wohneigentum“ an der Universität Regensburg.

Den vierten Preis erhielt Christopher Euschen. Seine Masterarbeit „Realoptio-

nen im Immobilienmarkt – Eine Anwendbarkeitsanalyse im Bereich Immobilien token“ entstand an der Technischen Universität Darmstadt.

Der Jury gehören an: Prof. Dr. Heinrich Bockholt, Institut für Finanzwirtschaft; Christian König, Hauptgeschäftsführer

des Verbands der Privaten Bausparkassen e.V.; Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg, und Prof. Dr. Andreas Pfnür, Technische Universität Darmstadt.

Kurzfassungen der Arbeiten finden sich unter: www.bausparkassen.de/wissenschaftspreis ■



v.l.n.r.: Christopher Euschen, Maria Plaga, Christian König (VdPB), Thomas Licht, Dr. Tobias von Bressensdorf, Julia Juric

INTERVIEW

Ländliches Wohnen sieht anders aus

Natur, Kultur, Industrie und Gewerbe. Kirchanschöring in Oberbayern hat alles, was man braucht. Fast. Denn es müssen noch mehr Wohnungen her, bei weniger Flächenverbrauch. Im Interview erläutert Bürgermeister Hans-Jörg Birner seine Strategie. Die Gemeinde hat sich das bayrische Gütesiegel „flächenbewusste Kommune“ verdient.

Kirchanschöring liegt in einer Region mit einer günstigen Prognose für weiteres Bevölkerungswachstum. Was ist dafür ausschlaggebend?

Es gibt einen leichten Geburtenüberschuss, aber vor allem Zuzug wegen der teils hochwertigen Arbeitsplätze in unserer Region, etwa im Chemiedreieck Burghausen. Auch der Maschinenbau ist hier angesiedelt, eine große Hochfrequenztechnikfirma und direkt in der Gemeinde eine Weltmarktfirma, die Sport- und Wanderschuhe sowie bayrische Trachten herstellt. Wir sind auch eine sehr attraktive Region in Bezug auf Freizeit und Natur. Dazu kommt die große Nähe zu Salzburg mit einer halben Stunde Zugfahrt von hier aus. Wir haben die Kultur direkt vor der Haustür und man ist trotzdem in einer ländlichen Region zu Hause. Deshalb ist der Siedlungsdruck hoch.

Flächenbewusste Kommune. Womit hat sich Ihre 3500-Einwohner-Gemeinde denn dieses bayrische Gütesiegel verdient?

Wir sind verschiedene Wege gegangen. Grundsätzlich gab es die Entscheidung, dass wir uns als Gemeinde ‚innen vor außen‘ entwickeln. Keine Innenverdichtung, sondern Innenentwicklung.

Inwiefern würden Sie da unterscheiden?

Bei Innenverdichtung assoziiert man schnell, dass alles zugebaut wird. Das ist aber gerade nicht der Fall. Wir brauchen unsere Frischluftschneisen, unsere grünen Bänder durch die Orte, unsere Streuobstflächen in der Siedlung. Damit wir den Naherholungswert auch im Dorf haben. Dort wollen wir auch über Bebauungs-

pläne steuernd eingreifen. Innenentwicklung kann stattfinden, aber nur an ausgewählten Orten, wo wir dann auch in die Höhe bauen, ein zweites oder ‚verkapptes‘ drittes Obergeschoss zulassen. Da müssen wir uns einfach bewegen, damit Wohnraum auch innerhalb des Bestandes geschaffen werden kann. Es darf auch einmal ein größeres Haus dabei sein.

Damit dürfte sich auch das Ortsbild ändern.

Die Denkweise ändert sich – dahingehend, dass eine Gemeinde nicht nur aus Einfamilienhaussiedlungen bestehen soll. Das ist kein ländliches Wohnen, vielmehr ein Phänomen der Vorstadt, die in den 60er- und 70er-Jahren in die Dörfer hinausgewandert ist.

Ursprünglich standen in vielen Dörfern der Region neben größeren Bauten wie Wirtschaftsgebäuden oder auch Wirtschaftshäusern, kleinere Gebäude. Wo man – fast wie in einer Großfamilie – zusammenlebte. Das ist das typische Dorf, das man sich heute – bekanntlich auch als Urlauber – gern anschaut. Wandern durch eine Einfamilienhaussiedlung ist eher keine Option. Damit wird relativ schnell klar, was das Dörfliche ausmacht. Wir bauen als Gemeinde mit unserer Wohnungsgesellschaft auch Geschosswohnungen, angelehnt an die traditionelle Baukultur.

Alte Baukultur in neuen Wohnsiedlungen wiederaufleben lassen – wie darf man sich das vorstellen?

Gemeint ist nicht der Jodlerstil mit den vielen extrem bunten Verzierungen, wie man sie von Postkarten her kennt. Aber

auch die mittlerweile in Bayern verbreiteten Häuser im Toskanastil wird der Bebauungsplan nicht hergeben. Es sollen nach Möglichkeit schlichte Baukörper sein, die typischen Kubaturen, die es früher in dieser Gegend gab: große Gebäude mit nur einem First, meist mit Holz verschalt, ohne Dachfenster. Keine Balkone, sondern Loggien, so dass wir ruhige, Baukörperzusammenhänge bekommen – wie sie früher im Dorf üblich waren. Diese Wohnbebauung wollen wir in unserer Gemeinde haben. Für Mietwohnungen, genossenschaftliches Wohnen, aber auch für Baugruppen. Diese Wohnform, die hier auf dem Land eher noch selten ist, haben wir in einem bayrischen Pilotprojekt getestet.

Mit welchem Erfolg?

Dieses Angebot kommt durchaus an. Die Größe des Gebäudes – nach den Vorgaben der Gemeinde – sowie Außenansicht und Aufteilung planen die Teilnehmer gemeinsam. Im Haus kann jeder das verwirklichen, was er möchte. Es sind also keine Nullachtfünfehn-Wohnungen. Bei uns heißt das Haus-in-Haus-Prinzip. Die Gemeinde hat dafür drei größere Grundstücke zur Verfügung gestellt.

Wer zieht dort vor allem ein – mehr Einheimische oder eher Zuwanderer aus der Stadt?

Bisher eher die Einheimischen. Denn wenn man gemeinsam etwas macht und über viele Jahre gut miteinander auskommen will, muss man sich einigermaßen gut kennen – der Vorteil auf dem Dorf. Schließlich soll dort auch ein soziales Leben stattfinden und ein Miteinander sein.

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6



Auf der Wiese am „Haus der Begegnung“. Gemäht wird nur zweimal im Jahr, damit sie reichlich blüht. „Für die Älteren sind das Erinnerungen“, sagt Bürgermeister und Nachbar Hans-Jörg Birner.



„Haus der Begegnung“ in Kirchanschöring mit barrierefreien Mietwohnungen für Senioren und Bewohner der ambulant betreuten Pflege-WG. „Es muss und darf nicht sein, dass sie aus ihrer sozialen Umgebung weg- irgendwohin in ein Seniorenheim umziehen müssen“, so Bürgermeister Hans-Jörg Birner. Das Gebäudeensemble mit Photovoltaikanlage und Garten hat die Kommune, mitten im Ort, auf zwei Erbpachtgrundstücken der Kirche gebaut.

Fotos: Gemeinde Kirchanschöring



Hans-Jörg Birner. Seit 14 Jahren lenkt der Diplom-Ingenieur für Prozess-, Steuer- und Regelungstechnik als Erster Bürgermeister die Geschicke der Gemeinde Kirchanschöring.

Foto: privat

Das funktioniert sehr gut in diesen drei Häusern, wo sich zwölf Parteien auf relativ wenig Fläche Wohneigentum geschaffen haben beziehungsweise schaffen. Darunter eine fünfköpfige Familie, aber auch junge Alleinstehende und ein Seniorenpaar, das später vom Einfamilienhaus hierher übersiedeln will und dann mit dem Sohn tauscht, der jetzt hier wohnt. So wie man sich das im Grunde wünscht. Deshalb ist es mir auch so wichtig, dass wir im Ort barrierefreien Wohnraum schaffen. Wenn sie in ihrem sozialen Umfeld bleiben können, sind Senioren durchaus bereit umzuziehen und machen Familienwohnungen frei. Dafür steht auch unser „Haus der Begegnungen“. Dort sind mittlerweile drei Seniorinnen eingezogen, die vorher jeweils allein in einem Einfamilienhaus gelebt haben.

Für Ihre Art, Baulandpolitik und Flächenmanagement zu betreiben, sind Sie als ‚Flächenrebell‘ titulierte worden. Wie gefällt Ihnen diese Bezeichnung?

Gar nicht so sehr. Hier möchte ich nicht auf irgendeine Schiene gedrängt werden. Denn wir müssen schließlich die Kirche im Dorf lassen und offen sein für Kommunikation. Es muss eben auch noch Platz sein für das eine oder andere

Einfamilienhaus – in Baulücken oder draußen an den Weilern, aber auch in unserem neuen Baugebiet.

Was wir aber auch festgestellt haben: Es besteht ein großes Informationsdefizit im Hinblick darauf, welche anderen Wohnformen auch auf dem Land möglich sind. Nach einer Informations- und Aufklärungskampagne seitens der Kommune hat sich unser Bürgerrat überlegt, wie das zukünftige Baugebiet ausschauen soll. Dabei und später auf dem Bürgerratsforum mit allen anderen interessierten Bürgern stellte sich heraus: Das Thema Einfamilienhaus ist gar nicht mehr so dominant.

Was wird denn favorisiert?

Natürlich gibt es noch genügend Befürworter. Aber auch Alleinerziehende, die sagen: So schaffen wir das nicht. Junge Familien, die erklären: Wir können es uns nicht mehr leisten. Und Senioren, die barrierefreie Wohnungen suchen, weil ihnen das Einfamilienhaus zu groß geworden ist. Folglich macht es keinen Sinn, nur in diese eine Richtung zu planen, wenn wir einen Großteil der Bevölkerung damit gar nicht erreichen. Mit Bürgerbeteiligung wurde auch herausgearbeitet, was zunehmend gebraucht

wird: Geschosswohnungsbau – über Baugruppen oder auch genossenschaftliches Wohnen. Alle müssen Platz und einen gewissen Rückzugsraum haben, aber auch Raum für Begegnungsmöglichkeiten. Es gibt die Überlegung, eine kommunale Dachgenossenschaft zu gründen, wo Hausgenossenschaften unterschöpfen können.

Bürgerbeteiligung. Bürgerrat. Bürgerratsforum. Das klingt und klappt offenbar auch gut beim Bauen und Wohnen und hat wo genau seinen Anfang genommen oder Anlass gehabt?

Bürgerbeteiligung gibt es in der Gemeinde schon seit etwa 25 Jahren. Doch ganz gleich welches Thema, es waren immer die ‚üblichen Verdächtigen‘. Das wollten wir aufbrechen. Zur jeweils aktuellen Problematik schreibt die Gemeinde deshalb ca. 200 Bürger nach dem Zufallsprinzip an und lost aus den Rückläufen – meist um die 20 Prozent – insgesamt 16 Teilnehmer für den Bürgerrat aus. Jedes Mal ergibt sich ein breites Spektrum. Der Älteste in der Runde beim Thema Bauen und Wohnen war Mitte siebzig, der Jüngste 16 Jahre. Das hat mich gefreut. Ab 16 Jahre hatten wir eingeladen. Es ist mittlerweile unser dritter Bürgerrat. ■

ANGEBOT FÜR VERBRAUCHER

Schlichtungsverfahren wurde 20

20 Jahre alt wurde jetzt das Schlichtungsverfahren des Verbands der Privaten Bausparkassen. Es dient der außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten zwischen privaten Bausparkassen und Verbrauchern.

Die Schlichtungsstelle wurde nach Inkrafttreten des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes Anfang 2017 durch das zuständige Bundesamt für Justiz als private Verbraucherschlichtungsstelle anerkannt.

Bei Streitigkeiten haben die Kunden der privaten Bausparkassen die Möglichkeit, einen Antrag auf Schlichtung bei der Schlichtungsstelle einzureichen, über den nach Durchführung des in der Verfahrensordnung vorgesehenen Verfahrens die Schlichter entscheiden.

Erste Schlichterin – die erste überhaupt in der Finanzbranche und damals noch als „Ombudsfrau“ bezeichnet – war Dr. Heidi Lambert-Lang. Heute gibt es drei Schlichter: Gabriele Meister, Dr. Bernd Müller-Christmann und Dr. Franz Schnauder. Sie genießen in ihrem Amt richterliche Unabhängigkeit und unterliegen keinen Weisungen des Verbands. In ihrer Arbeit werden sie von der Schlichtungsstelle, die von der Rechtsanwältin Sabine Masuch geleitet wird, administrativ unterstützt.

„Für die Verbraucher ist das Verfahren kostenlos“, so Masuch. „Sie haben nur ihre eigenen Auslagen, zum Beispiel für Porto oder Fotokopien, zu tragen.“ Das Schlichtungsverfahren stößt auf breite Akzeptanz. Dessen hoher Wert beruhe dabei nicht allein auf den Schlichtungs-

vorschlägen. Masuch: „Oft kann schon im Laufe des Vorverfahrens eine Lösung zwischen den beiden Parteien erzielt werden.“ Ausführliche Informationen finden sich unter www.schlichtungsstelle-bausparen.de ■



v.l.n.r.: Dr. Franz Schnauder, Gabriele Meister und Dr. Bernd Müller-Christmann

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.
Für den Inhalt verantwortlich:
Alexander Nothaft
nothaft@vdpb.de

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523
www.bausparkassen.de
 @Verband_VdPB

Gestaltung/Satz:
Eins 64 Grafik-Design, Bonn

